



MUNICÍPIO DE TABUAÇO

Aviso n.º 3333/2024

Sumário: Torna-se público o projeto de Regulamento Municipal para acesso e atribuição de habitação social em regime de renda apoiada e gestão das habitações propriedade do Município de Tabuaço.

Carlos André Teles Paulo de Carvalho, Presidente da Câmara Municipal de Tabuaço:

Torna público que o “Projeto de Regulamento Municipal para acesso e atribuição de habitação social em regime de renda apoiada e gestão das habitações propriedade do Município de Tabuaço”, aprovado pela Câmara Municipal na sua reunião ordinária realizada em 25 de janeiro 2024, vai ser submetido a apreciação pública, de harmonia com o disposto nos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, para recolha de sugestões.

Mais torna público, que os interessados podem, no prazo de 30 dias, a contar da data da publicação, expor eventuais sugestões, as quais deverão ser apresentadas, por escrito, ao Presidente da Câmara Municipal.

31 de janeiro de 2024. — O Presidente da Câmara, *Carlos André Teles Paulo de Carvalho*.

Nota justificativa

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º n.º 1 que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

Incumbe ao Estado, nos termos do n.º 3 deste artigo adotar uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar, que se concretiza no Regime de Arrendamento Apoiado, definido pela Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto.

Tendo presente que a habitação pública com rendas fixadas em função dos rendimentos dos arrendatários é um bem escasso, importa que a sua afetação seja concretizada segundo critérios de justiça e equidade.

O presente Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitações da Câmara Municipal de Tabuaço, em Regime de Arrendamento Apoiado visa estabelecer um procedimento no estrito cumprimento dos princípios da igualdade, imparcialidade, transparência e objetividade, com regras claras e precisas na seleção dos candidatos à atribuição de habitação municipal de modo a obstar a que existam situações de injustiça social, concretizadas pelo apoio prestado a famílias que, apresentando evidentes sinais exteriores de riqueza, manifestamente dele não necessitam.

De modo a corrigir estas situações de perversão do sistema de apoio, assegura-se uma forma criteriosa de seleção dos candidatos à habitação social, reforçando-se a fiscalização, através da obrigaçao de correção periódica das informações prestadas e comprovadas por aqueles.

As habitações são atribuídas segundo critérios de adequação da tipologia dos fogos à dimensão do agregado, evitando-se sempre que possível, a sub e sobre ocupação das mesmas.

No presente regulamento entendeu-se por pertinente aglutinar as duas vertentes da dimensão habitacional, ou seja, a atribuição do fogo e a sua gestão, num mesmo corpo normativo, que facilite a perceção da matéria como um todo por parte dos serviços, dos munícipes e dos inquilinos do Município de Tabuaço.

Face ao que antecede, e no uso das competências e atribuições previstas no artigo 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, e execução das atribuições e competências constantes na alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 setembro a Câmara Municipal de Tabuaço procede à elaboração da proposta do Projeto de Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitações Câmara Municipal de Tabuaço em Regime de Arrendamento Apoiado, a submeter a aprovação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal após cumprimento do

procedimento prescrito pelo artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 07 de janeiro, em ordem à recolha de sugestões pelo prazo de 30 dias e aprova.

TÍTULO I

Parte geral

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos n.º 65.º, 112.º, n.º 7, 235.º n.º 2 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, conjugados com os n.º 1 e alíneas *h*) e *i*) do n.º 2 do artigo 23.º, com a alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e com a alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na sua atual redação (Regime Jurídico das Autarquias Locais), conjugado com o Decreto-Lei n.º 70/2010 de 16 de junho, na sua redação atual, com a Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto (Regime do Arrendamento Apoiada para Habitação) e na Lei n.º 53-B/2006 (Indexante de Apoios Sociais (IAS), na sua atual redação.

Artigo 2.º

Âmbito e Objeto do Regulamento

1 — O presente Regulamento visa disciplinar os critérios de atribuição das habitações que integram todo o património municipal, através de procedimento concursal, designadamente definindo as condições de acesso e critérios de seleção para arrendamento, em regime de renda apoiada dessas habitações e aplica-se a toda a circunscrição territorial do Município de Tabuaço.

2 — O presente Regulamento tem como objeto estabelecer regras a que obedecem as relações de utilização das habitações sociais do Município de Tabuaço.

3 — No âmbito do referido no ponto anterior inclui-se também a boa gestão dos espaços de uso comum dos prédios de habitação social do Município de Tabuaço.

4 — São destinatários do presente regulamento, no âmbito do número um, para além dos serviços municipais a quem compete a sua aplicação, todos os moradores no Município de Tabuaço há mais de dois anos, nacionais ou estrangeiros, com idade igual ou superior a 18 anos, que aí residam legalmente, em habitação inadequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar.

5 — São destinatários do presente regulamento, no âmbito dos números dois e três, para além dos serviços municipais a quem compete a sua aplicação, os arrendatários de cada fogo e os elementos do seu agregado familiar.

TÍTULO II

Da atribuição de habitação social

CAPÍTULO I

Regime Geral e Conceitos

Artigo 3.º

Regime e exceções ao regime de atribuição

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 51.º do presente Regulamento, a atribuição do direito à habitação efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos pedidos de atribuição de direito à habitação, apresentados pelos interessados, nos termos do presente regulamento.

2 — A Câmara Municipal de Tabuaço deve excluir uma parte das habitações que integram todo o património municipal habitacional, do regime referido no número anterior do presente artigo, tendo em vista a eventualidade de:

- a) Situações de emergência social, designadamente, inundações, incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana;
- b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal, ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- c) Necessidades de instalação inadiável de serviços municipais;
- d) Ruína de edifícios municipais.

3 — A competência para acionar a atribuição de habitação referida nas alíneas a) a d) do número anterior é do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 4.º

Critérios de atribuição

1 — A atribuição do direito à habitação tem por base as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos agregados.

2 — Não é permitida qualquer discriminação em função do género, da etnia, da confissão religiosa ou da convicção política dos candidatos.

Artigo 5.º

Adequação das habitações

1 — A habitação deve ser adequada à dimensão estrutura e características do agregado familiar de modo a evitar situações de sub ou sobre lotação, tendo em conta a tabela do Anexo I ao presente Regulamento

2 — A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista na tabela referida no número anterior se tal se justificar, face à existência, no agregado familiar, de elementos portadores de deficiências físicas ou mentais acentuadas e devidamente comprovadas pelas instituições com competências nesta matéria.

3 — Quando a dimensão do agregado familiar o justifique, podem ser atribuídos ao mesmo candidato duas habitações, de preferência contíguas.

Artigo 6.º

Agregado familiar e dependentes

1 — Para efeitos do presente Título considera-se:

a) “*Agregado familiar*”: o conjunto de pessoas constituído pelo requerente, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de dois anos em condições análogas, designadamente em união e facto, pelos parentes ou afins em linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas que vivam em coabitação com o requerente, devidamente fundamentada e comprovada.

b) “*Dependentes*”: o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais, e que, mesmo sendo maior; possua, comprovadamente, qualquer tipo de incapacidade permanente ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência;

c) “*Indexante dos Apoios Sociais*” (IAS): criado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, é um montante pecuniário, fixado anualmente por portaria, que serve de referência à Segurança Social em Portugal para o cálculo das contribuições dos trabalhadores, o cálculo das pensões e de outras prestações sociais.

d) “*Rendimento Per Capita*”: define-se na relação entre o Rendimento Mensal Corrigido dividido pelo número de indivíduos do agregado familiar.

e) «*Rendimento mensal corrigido*» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

- i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
- ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
- iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
- iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, ao indexante dos apoios sociais.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea b) do número anterior, só são considerados elementos dependentes do agregado, aqueles que constarem na declaração de IRS.

CAPÍTULO II

Condições de acesso, critérios de seleção e atribuição

Artigo 7.º

Condições de acesso

1 — É admitida a inscrição de candidatos que estejam inclusos no âmbito subjetivo da norma referida no n.º 4 do artigo 2.º do presente Regulamento e reúnam simultaneamente os seguintes requisitos:

a) Residam com os seus agregados familiares no Município de Tabuaço há mais de dois anos de forma ininterrupta em locais que não reúnam requisitos mínimos de segurança e salubridade ou em condições de sobre ocupação e que não satisfaça as necessidades do seu agregado familiar ou viva em situação indigna.

b) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar seja proprietário, comproprietário, usufrutuário, promitente-comprador ou arrendatário de imóvel ou fração habitacional em território nacional que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais;

c) Os elementos do agregado familiar, maiores de 18 anos, não podem ser proprietários de lote de terreno urbanizado a nível nacional;

d) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar pode ser ex-arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou ex-arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal;

e) Não possuir dívida ao Município de Tabuaço, contraída pelo candidato ou qualquer elemento do agregado familiar;

f) Nenhum dos elementos do agregado tenha beneficiado de uma indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação municipal ou esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

g) O agregado familiar receba um rendimento mensal corrigido (RMC) per capita, igual ou inferior a 1 IAS.

2 — São causas de improcedência liminar do pedido a sua ininteligibilidade, a apresentação da inscrição por quem não esteja incluso no âmbito subjetivo da norma referida no n.º 4 do artigo 2.º do presente regulamento ou quem não respeite qualquer das alíneas do n.º 1 do presente artigo.



3 — Pode ainda verificar-se a improcedência liminar do pedido quando, após notificação, através de carta registada com aviso de receção, o candidato não entregue os documentos solicitados ou preste os esclarecimentos devidos dentro do prazo que lhe seja determinado pelos serviços.

4 — Os candidatos são notificados dos fundamentos da decisão de improcedência liminar do pedido, através de carta registada com aviso de receção ou, se for em tal número que torne inconveniente outra forma de notificação, através de edital, no prazo máximo de 30 dias, contados sobre a receção do pedido.

Artigo 8.º

Critérios de seleção

A apreciação de todos os pedidos de atribuição do direito à habitação municipal é feita de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação da matriz de classificação constante do Anexo II ao presente Regulamento, para determinação de uma ponderação ao candidato.

Artigo 9.º

Atribuição

1 — A atribuição de habitação é feita pela Câmara Municipal de Tabuaço, com base nas regras definidas nos artigos 2.º, 4.º, 6.º a 8.º do presente Regulamento, aos candidatos com maior classificação, nos termos definidos no presente Regulamento.

2 — Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a) Agregado com rendimento per capita inferior;
- b) Número de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- c) Número de deficientes no agregado;
- d) Número de dependentes no agregado;
- e) Data de entrada comprovada pelo registo do formulário no sistema de gestão documental da autarquia.

CAPÍTULO III

Procedimento

Artigo 10.º

Formalização da inscrição

1 — A inscrição do candidato formaliza-se anualmente, em prazo a fixar não inferior a 30 dias pela entrega de formulário, adequado, devidamente preenchido.

2 — O formulário é elaborado pelos serviços competentes, com a participação do Gabinete de Ação Social da Câmara Municipal de Tabuaço, e é aprovado pelo eleito com competências próprias ou delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação.

3 — O formulário encontra-se disponível em suporte digital na página eletrónica da Câmara Municipal de Tabuaço em <https://www.cm-tabuaco.pt/>, e em suporte papel no Gabinete de Ação Social.

4 — O formulário da inscrição deve obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Recibo de água, luz, telefone ou arrendamento emitidos em nome do candidato para comprovação da residência no Município de Tabuaço há, pelo menos, dois anos;
- b) Referentes aos elementos do agregado familiar:
 - i) Exibição dos Bilhetes de Identidade ou dos cartões de cidadão;
 - ii) Fotocópia da cédula pessoal ou boletim de nascimento, no caso de menores;

iii) Fotocópia da autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional;

iv) Fotocópia dos documentos de identificação fiscal de todos os que o possuam;

c) O candidato deve comprovar a sua situação socioprofissional bem como dos restantes elementos do agregado familiar com mais de 18 anos que exerçam uma atividade laboral remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

i) Os trabalhadores por conta de outrem devem apresentar um recibo de vencimento atualizado, declaração de IRS e respetiva nota de liquidação;

ii) Os trabalhadores por conta própria devem apresentar fotocópia da declaração de IRS e respetiva nota de liquidação, bem como declaração dos descontos efetuados emitida pelo Instituto de Solidariedade e Segurança Social, adiante designado por I.S.S.S;

iii) A prestação de serviços domésticos (empregadas domésticas), deve ser confirmada através de declaração do empregador e sempre que possível, declaração o I.S.S.S. mencionando os descontos efetuados;

iv) Reformados ou pensionistas devem apresentar declaração do organismo que atribui a referida pensão;

v) Os desempregados, devem comprovar a respetiva situação mediante uma declaração atualizada dos descontos efetuados emitida pelo I.S.S.S., bem como inscrição no Instituto de Emprego e Formação Profissional Local, adiante designado por I.E.F.P.;

vi) Os beneficiários do Rendimento Social de Inserção devem comprovar mediante a apresentação de uma cópia do cheque do referido subsídio. Caso o pagamento seja efetuado por transferência bancária, deve o candidato efetuar a entrega de um documento do I.S.S.S. a comprovar a mesma;

vii) Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado deve ser apresentado um comprovativo da candidatura a um mecanismo de proteção social;

viii) A situação de estudantes, maiores de 16 anos, deve ser comprovada por declaração do Estabelecimento Escolar ou pelo Cartão de Estudante atualizado;

ix) Os deficientes quer físicos quer mentais, devem comprovar a referida situação mediante uma declaração médica emitida pelos serviços competentes;

x) Problemas de saúde crónicos, alcoolismo ou toxicodependência, devem ser comprovados mediante declaração médica emitida pelos serviços competentes;

xi) Os casos de divórcios ou separações devem ser comprovados mediante a apresentação da decisão judicial relativa ao direito à casa de morada da família, assim como regulação das responsabilidades parentais (nos casos em que existam filhos menores) e partilha de bens;

xii) Nos casos de viuvez, deve ser apresentado o assento de óbito do cônjuge;

xiii) Devem também ser apresentadas declarações pelo I.S.S.S. relativas a Subsídios de Doença, Apoio Social e/ou outras Prestações Familiares (ex: Abonos de Família);

xiv) Atestado médico comprovativo do grau de incapacidade dos elementos do agregado familiar que apresentem deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 %;

xv) Certidão emitida há menos de um mês pela Administração Tributária, da qual onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar, domicílios fiscais e respetivas datas de inscrição.

5 — A Câmara Municipal de Tabuaço pode, a todo o tempo, solicitar aos candidatos esclarecimentos complementares, para a instrução ou atualização dos respetivos processos.

Artigo 11.º

Veracidade ou falsidade das declarações

1 — A veracidade das informações prestadas pelo candidato é aferida em relação à data da inscrição.

2 — As falsas declarações, quer do candidato e demais elementos do agregado familiar, quer de terceiros coniventes, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento bastante de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 12.º

Confirmação, atualização das declarações e presunções

1 — Para efeito da apreciação do pedido referido no artigo 10.º, o Gabinete de Ação Social pode a qualquer momento, exigir ao candidato a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas.

2 — O candidato é notificado para o fazer, no prazo máximo de 10 dias úteis, através de carta registada com aviso de receção, sob pena de deserção do procedimento.

3 — O prazo fixado nos termos do número anterior pode, por motivos devidamente justificados, ser prorrogado por uma única vez.

4 — Considera-se regularmente notificado o interessado, cuja notificação enviada para o domicílio do requerente, não seja por ele reclamada.

5 — Os dados constantes do formulário de inscrição podem, ainda e a todo o tempo, ser confirmados pela Câmara Municipal de Tabuaço junto de qualquer entidade pública ou privada.

6 — Quando o entender necessário cabe à Câmara Municipal de Tabuaço, proceder a inquérito sobre a situação habitacional, social e económica dos candidatos em ordem à atribuição dos fogos.

7 — Durante a vigência do concurso ou sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar ou do valor dos seus rendimentos, é obrigação do candidato informar a Câmara Municipal de Tabuaço, dos dados atualizados, através de formulário adequado, disponível na página eletrónica da Câmara Municipal de Tabuaço em <https://www.cm-tabuaco.pt/>, e em suporte papel no Gabinete de Ação Social, a fim de que o processo se mantenha atualizado.

8 — O preenchimento de todas as condições de admissibilidade é, até ao ato de atribuição, condição essencial e obrigatória ao processo de seleção das famílias ou indivíduos na atribuição de habitação social.

9 — No caso de o candidato não preencher alguma condição referida no número anterior, o processo será automaticamente suspenso e o requerente notificado de que o mesmo não poderá prosseguir até à sua regularização.

10 — Verificar-se a improcedência do pedido quando, após notificação, nos termos dos números 2 e 4 do presente artigo, o candidato não regularize a situação dentro do prazo que lhe seja determinado pelos serviços.

11 — As notificações relativas à improcedência do pedido efetivam-se nos termos do n.º 4 do artigo 7.º

12 — Constitui presunção de que o agregado auferir rendimento superior ao declarado, quando o mesmo seja incompatível com os bens ou nível de vida ostentado por algum ou alguns dos seus elementos.

13 — A apreciação dos sinais exteriores de riqueza que conduzam à presunção referida no número anterior, efetiva-se através de relatório fundamentado elaborado pela divisão de educação, ação social e cultural e aprovado pelo eleito com competências próprias ou delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação.

14 — Presume-se, também, que cada elemento do agregado familiar com mais de 18 anos, que não seja estudante, não sofra de incapacidade e não esteja na situação de desemprego involuntário, aufera um rendimento equivalente à retribuição mínima nacional garantida.

15 — As presunções referidas nos números anteriores são elidíveis, mediante comprovação documental por parte do candidato, a qual é apreciada e decidida pelo eleito com competências próprias ou delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação.

CAPÍTULO IV

Classificação do pedido e afetação da habitação

Artigo 13.º

Aplicação da matriz de classificação

1 — Os dados constantes dos pedidos que não sejam objeto de improcedência liminar por força de qualquer uma das circunstâncias constantes de disposições inseridas dos Capítulos II e III do Título I, são tratados, sendo-lhes aplicado o instrumento de parametrização, designado por matriz de classificação, referida no artigo 8.º do presente Regulamento.

2 — Da aplicação da matriz resulta uma pontuação dos candidatos a qual é ordenada por ordem decrescente.

3 — Em caso de empate na classificação aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 9.º do presente Regulamento.

Artigo 14.º

Listas provisórias e definitivas

1 — Tendo em conta as pontuações obtidas, a Câmara Municipal de Tabuaço delibera e publicita as listas provisórias de candidatos, ordenadas nos termos referidos no artigo anterior.

2 — A publicitação efetiva-se nos termos do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual, e ainda através de inserção de Aviso na página eletrónica da Câmara Municipal de Tabuaço em <https://www.cm-tabuaco.pt/>.

3 — Os candidatos, na sua qualidade de interessados, podem, nos termos do n.º 2 do artigo 100.º do Código de Procedimento Administrativo, exercer por escrito o seu direito de serem ouvidos quanto ao procedimento, designadamente reclamando da pontuação que lhes foi atribuída, no prazo de 15 dias úteis contados da data de afixação das listas.

4 — Consideram-se interessados, para efeitos do presente artigo, todos os candidatos que tenham apresentado um pedido que não tenha sido considerado liminarmente improcedente, nos termos das pertinentes disposições inseridas nos Capítulos II e III do Título I.

5 — A reclamação deve ser remetida por escrito ao Presidente da Câmara Municipal de Tabuaço, sendo obrigatória a emissão de recibo por parte dos serviços da Autarquia.

6 — A deliberação da Câmara Municipal de Tabuaço é proferida no prazo de 15 dias úteis, findo o prazo dado para período de reclamações.

7 — Após análise das questões levantadas em sede de audiência dos interessados, a proposta da lista definitiva é homologada e publicitada pelo Presidente da Câmara Municipal de Tabuaço, por meios similares aos referidos no n.º 2 do presente artigo.

8 — As competências referidas nos números 1 e 6 do presente artigo são suscetíveis de delegação no Presidente da Câmara e subdelegação no Vereador com competências delegadas no âmbito da habitação.

Artigo 15.º

Gestão da lista

1 — É criada uma lista composta pelos pedidos classificados e homologados, que é utilizada para a afetação das habitações de acordo com o posicionamento existente, sempre que se verifique a existência de uma habitação devoluta, com condições de habitabilidade, apta à atribuição imediata.

2 — A lista referida no número anterior é composta pelos pedidos, respetiva classificação, por ordem decrescente, conforme aplicação da matriz, e a indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar, conforme o definido no n.º 1 do artigo 5.º do presente Regulamento.

3 — As habitações municipais que sejam desocupadas devem, sempre que possível, ser atribuídas no prazo máximo de 30 dias úteis contados a partir do momento em que disponham de condições de habitabilidade.

4 — O acesso à lista respeitante aos pedidos homologados, sem prejuízo da proteção de dados pessoais ao abrigo da lei, é facultado através da página eletrónica da Câmara Municipal de Tabuaço em <https://www.cm-tabuaco.pt/>.

Artigo 16.º

Procedimento para atribuição das habitações

1 — Sem prejuízo do disposto na lei e no artigo anterior os procedimentos para a atribuição das habitações são os previstos no presente artigo:

- a) A atribuição das habitações é feita pela ordem constante da lista e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas;
- b) Os candidatos são convocados através de carta registada com aviso de receção para comparecerem nos serviços da Câmara Municipal de Tabuaço, no dia e hora por esta designada onde lhes é comunicada a habitação atribuída ou facultada a escolha de entre as disponíveis;
- c) Se houver mais de um candidato e mais de uma habitação disponível, todos os candidatos devem ser convocados para o mesmo dia e hora;
- d) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento, por uma só vez, do ato de escolha e a designação de uma nova data, ficando, desde logo, dela notificados os candidatos presentes e sendo os restantes novamente convocados nos termos da alínea c);

2 — O Gabinete de Ação Social deve, com base no disposto na lei e no presente regulamento, elaborar e manter atualizado um manual de procedimentos sobre a matéria constante do presente artigo.

Artigo 17.º

Exclusão

1 — Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar constantes de disposições insertas dos Capítulos II e III do Título I são excluídos da lista dos candidatos selecionados:

- a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam à atribuição de habitações;
- b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo que lhes for estipulado. O motivo da recusa deve ser justificado por escrito.
- c) Os que não aceitem ocupar nenhuma das habitações disponíveis, devendo justificar por escrito o motivo da recusa;
- d) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.

2 — A recusa constante da primeira parte da alínea b) só se considera fundamentada, não constituindo causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo, nos termos do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada.

3 — A confirmação do previsto no número anterior é efetivada através da apresentação de atestado do médico assistente e de vistoria ao fogo por parte dos serviços municipais, na sequência da recusa do candidato.

4 — A exclusão referida na alínea d) do número anterior não preclui a ação penal que ao caso possa caber.

5 — Os candidatos excluídos nos termos do número um ficam inibidos de nova inscrição, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

6 — Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte na lista.

CAPÍTULO V

Formalização da aceitação

Artigo 18.º

Contrato

1 — A formalização da aceitação do fogo é efetuada por contrato de arrendamento, escrito e assinado perante o Oficial Público da Câmara Municipal de Tabuaço;

2 — O contrato é assinado em duplicado ficando um exemplar com cada uma das partes.

3 — À data de celebração do contrato o interessado deve cumprir com todas as condições de acesso e deve apresentar os elementos constantes da alínea *b)* e da subalínea *xv)* da alínea *c)* ambas do n.º 4 do artigo 10.º, devidamente atualizados.

4 — Do contrato constam, pelo menos, os seguintes elementos:

a) A identificação de quem representa o Município de Tabuaço no ato e em que qualidade;

b) A identidade do arrendatário, incluindo naturalidade, data de nascimento e estado civil e a composição do respetivo agregado familiar;

c) A menção do fim habitacional a que a fração se destina;

d) O número e data da licença ou autorização de utilização, caso exigível;

e) O valor da renda;

f) A fórmula de cálculo da renda;

g) O prazo do arrendamento;

h) A menção expressa às causas de resolução do contrato;

i) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor do Regulamento Municipal de Atribuição de Habitação Social em Regime de Renda Apoiada e de Gestão das Habitações Propriedade do Município de Tabuaço, e que se compromete ao seu cumprimento.

j) A data de celebração.

5 — Quando em função da fórmula a aplicar o valor da renda não corresponda a uma quantia certa em euros, a mesma é, nos termos da lei, arredondada para a unidade de euro imediatamente superior.

6 — As alterações ao contrato, subsequentes à sua celebração, são formalizadas por adendas ao mesmo.

Artigo 19.º

Prazo do arrendamento

1 — Os contratos de arrendamento têm a duração de cinco anos.

2 — Terminado este período, os mesmos serão objeto de análise pelo Município de Tabuaço, no sentido da sua renovação, a qual será por períodos de um ano, até um máximo de 25 anos.

TÍTULO III

Da gestão das habitações

CAPÍTULO I

Do arrendamento

Artigo 20.º

Renda

1 — A utilização do fogo camarário tem como contrapartida o pagamento de uma renda em regime de renda apoiada.

2 — A renda inicial é calculada mediante a fórmula legalmente consagrada no artigo 21.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, com as alterações vigentes, tendo em conta os rendimentos do agregado familiar e não ultrapassando o valor de mercado do concelho de Tabuaço e com os limites constantes do disposto nos artigos 21.º-A e 22.º do mesmo diploma legal.

3 — Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, o senhorio pode proceder à revisão da renda, a todo o tempo, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

4 — As rendas são igualmente atualizadas, sempre que se verifique alteração na composição do agregado familiar e no seu rendimento.

5 — Para os efeitos do disposto no número anterior, o arrendatário deve entregar, nos termos do n.º 4 do artigo 23.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, na Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Tabuaço, prova documental dos rendimentos do agregado familiar e menção da respetiva composição.

6 — O pagamento da renda deve ser feito na Tesouraria da Câmara Municipal de Tabuaço ou através de transferência bancária, nos termos legalmente previstos, nos primeiros 8 dias de cada mês. Caso o dia 8 não seja um dia útil, a data limite passa para o primeiro dia útil seguinte.

7 — Findo o prazo referido no número anterior, o arrendatário dispõe até ao dia 23 para efetuar o pagamento com juros de mora à taxa de 15 %. A regra referida no número anterior aplica-se também neste artigo, caso o dia 23 não seja um dia útil.

8 — Passando este prazo sem que a renda seja paga, ao valor da renda será acrescida uma taxa de juros de mora de 50 %.

9 — Decorrido o prazo referido no n.º 7 do presente artigo, sem que o pagamento tenha ocorrido, o processo é remetido para cobrança coerciva da renda e dos juros e demais encargos.

10 — Sem prejuízo do que precede, a mora no pagamento de renda por período superior a três meses é causa bastante de resolução do contrato de arrendamento com a cessação da utilização do fogo.

11 — O previsto no número anterior não se efetiva quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento dos elementos do agregado familiar em consequência de desemprego ou de alteração da composição do agregado familiar, desde que as alterações referidas sejam comunicadas à Câmara Municipal de Tabuaço antes de decorrido o prazo de três meses de falta do pagamento das rendas.

12 — As situações previstas no número anterior conferem ao arrendatário o direito à renegociação do valor da renda e de um prazo de pagamento faseado do montante da dívida.

13 — Em casos devidamente comprovados de insuficiência económica, poderá ser possível o pagamento em prestações do valor da dívida, mantendo o pagamento da renda em dia. O não cumprimento do acordo de prestações, aplica-se o previsto no n.º 11.1

14 — A não entrega dos elementos referidos no n.º 6 do presente artigo ou, nos demais casos previstos na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, implica o pagamento por inteiro da renda condicionada.

15 — Em caso de existirem rendas em atraso, de beneficiários de rendimento social de inserção, a divisão de educação, ação social e cultural comunicará mensalmente à Segurança Social.

CAPÍTULO II

Da transmissão dos direitos do arrendatário

Artigo 21.º

Transmissão por morte

1 — Por morte do primitivo arrendatário, a habitação é transmitida:

- a) Ao cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- b) Aos descendentes menores de idade desde que a respetiva tutela ou guarda de facto não disponha de habitação própria ou a descendentes maiores que com ele coabite há mais de um ano e que façam parte do agregado familiar;



- c) Aos ascendentes que com ele coabite há mais de um ano;
- d) Ao afim na linha reta que com ele coabite há mais de um ano;
- e) A quem com ele viva há mais de um ano, em economia comum, em condições análogas às dos cônjuges, uniões de facto, quando o arrendatário não seja casado ou separado judicialmente de pessoas ou bens;
- f) Ao cônjuge a quem o arrendado, enquanto morada de família, for atribuído em resultado de divórcio.
- g) O direito de transmissão previsto nas alíneas anteriores, deste artigo não se verifica, se o titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

2 — Para reconhecimento das situações descritas no presente artigo é necessário realizar prova documental da condição invocada, a qual é objeto de apreciação por parte do Gabinete de Ação Social e despacho pelo eleito com competências próprias ou delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação.

3 — A comunicação deve ser efetivada pelo interessado aos serviços municipais até 90 dias sobre a data do óbito.

4 — No caso de transmissão, para descendentes, terão ambos o mesmo direito, ficando em igualdade circunstâncias.

Artigo 22.º

Transmissão por divórcio

1 — Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de aditamento ao primitivo contrato, a favor do cônjuge do arrendamento, quando haja decisão judicial nesse sentido.

2 — A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, terá de ser comunicada e devidamente comprovada, mediante requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Tabuaço.

CAPÍTULO III

Da utilização das habitações

Artigo 23.º

Limitações ao uso e fruição das habitações

1 — As frações dos imóveis que fazem parte do parque habitacional social do Município de Tabuaço destinam-se exclusivamente à habitação própria e permanente do arrendatário e do agregado familiar a quem são atribuídas.

2 — É expressamente proibida a cessão, locação ou sublocação, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita do fogo.

3 — É expressamente proibido no fogo:

- a) A existência de hóspedes em qualquer situação e por qualquer prazo e a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar por período superior a dois meses;
- b) O exercício de qualquer tipo de atividade comercial, industrial ou outra que seja estranha ao fim habitacional inerente ao imóvel;
- c) A existência de cães perigosos, ou de raça potencialmente perigosa;
- d) A existência de outros animais perigosos como tal qualificados, nos termos da lei;
- e) A existência de animais não referidos nas alíneas anteriores que prejudiquem as condições higienossanitárias do locado ou incomodem a vizinhança;
- f) Fazer lareiras, lume de chão ou fogueiras, quer no interior da habitação, quer nas varandas;

- g) Prosseguir atividades ilegais, imorais ou outras suscetíveis de perturbar a ordem pública, a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com os vizinhos;
- h) Promover festas, danças, cantares, celebrações de cultos e outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído (23 h às 7 h);
- i) Utilizar aparelhos eletrodomésticos como televisores, rádios e similares com volume excessivo de som, perturbando os demais moradores do edifício, em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído;
- j) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
- k) Pendurar roupa a secar fora dos locais destinados para esse fim, exceto no caso de estendais amovíveis que poderão ser colocados nas janelas, desde que não incomodem os vizinhos;
- l) Regar plantas ou deitar água ou outros líquidos, lançar dejetos para o exterior de forma a conspurcar as paredes, varandas, janelas, roupas e objetos (incluindo veículos estacionados) dos vizinhos;
- m) Armazenar ou guardar, produtos explosivos ou materiais inflamáveis ou armamento não autorizado;
- n) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
- o) Sacudir tapetes ou passadeiras à janela;
- p) Lançar lixos (sólidos ou líquidos) pelas janelas;
- q) Colocar nas janelas quaisquer objetos, incluindo toldos e telheiros, com exceção de vasos de flores devidamente protegidos contra queda;
- r) Pintura de paredes exteriores e interiores com grafites ou outros tipos de pinturas diferentes das cores existentes.

4 — A coabitação referida na alínea a) do número anterior deve ser expressamente comunicada à Câmara Municipal de Tabuaço nos cinco dias úteis imediatos ao seu início.

5 — Consideram-se atividades estranhas ao fim habitacional inerente ao imóvel, referidas na alínea b) do número anterior designadamente, a destinação, no todo ou em parte, a discoteca, *boîte* ou similar, pensão, hospedaria, sociedade, clube, sede associativa, casa de jogo ou semelhante.

6 — As atividades ilegais referidas na alínea g) do número anterior devem revestir-se de relevo penal ou no mínimo de relevo contraordenacional grave e devem ser referenciadas à Câmara Municipal de Tabuaço pelas autoridades policiais, no âmbito das suas atribuições.

Artigo 24.º

Deveres dos arrendatários

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior constituem deveres dos arrendatários:

- a) Pagar atempadamente a renda, nos termos do artigo 20.º;
- b) Conservar o fogo em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação;
- c) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações;
- d) Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos;
- e) Não realizar, sem autorização prévia da Câmara Municipal de Tabuaço, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;
- f) Comunicar à Câmara Municipal de Tabuaço, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma;
- g) Preservar a caixa de correio que lhe é atribuída;
- h) Entregar, sempre que solicitado, à Câmara Municipal de Tabuaço a fotocópia da declaração dos rendimentos relativos ao ano anterior;



- i) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Tabuaço e no prazo máximo de 30 dias (um mês de calendário), qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;
- j) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar, tendo em conta a disciplina prevista na alínea a) do n.º 3 do artigo 23.º do presente regulamento, efetuando no prazo previsto a devida comunicação;
- k) Em caso de desocupação, restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, com portas, armários, roupeiros, chaves, janelas, vidros, estores, paredes, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;
- l) Indemnizar a Câmara Municipal de Tabuaço nos montantes por ela despendidos para repor os fogos em estado de habitabilidade, sempre que aplicável;
- m) Responsabilizar-se pelas perdas e danos que advierem da violação das disposições deste Regulamento, bem como pelos danos causados por pessoal que seja contratado ao seu serviço em qualquer circunstância;
- n) Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspeção da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços da Câmara Municipal de Tabuaço possam realizar;
- o) Cumprir com os demais deveres legalmente consagrados, na qualidade de arrendatário ou morador, designadamente no Código Civil e na Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, quando aplicável.

2 — São obras de conservação ou reparação da responsabilidade e a cargo do arrendatário, excluídas da autorização municipal referida na alínea e) do número anterior:

- a) Manutenção ou substituição do revestimento dos pavimentos;
- b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores;
- c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos, armários de cozinha e outros similares;
- d) Substituição de vidros partidos;
- e) Pinturas interiores, desde que mantenha a mesma cor;
- f) Substituição de quaisquer eletrodomésticos avariados, propriedade do Município de Tabuaço, desde que seja substituído por um similar;

3 — Outro tipo de obras, diferentes das referidas no ponto 2, serão sujeitas a prévia aprovação da Câmara Municipal de Tabuaço, sem prejuízo das restantes tramitações legais que sejam necessárias cumprir;

4 — Após a aprovação, o arrendatário deverá informar os serviços municipais dos trabalhos a realizar e da duração dos mesmos, devendo estes ser efetuados entre as 8h00 e as 22h00;

5 — O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte da Câmara Municipal de Tabuaço que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel, designadamente ao nível da estrutura e paredes, a substituição da cobertura, canalizações, portas exteriores e janelas.

6 — Caso as obras a realizar pela Câmara Municipal de Tabuaço referidas no número anterior, sejam devidas ao uso incorreto do locado pelo arrendatário, incumbe-lhe indemnizar o Município, nos termos da alínea m) do n.º 1 do presente artigo.

7 — Atento o disposto nos números 5 e 6 do presente artigo o arrendatário deve, se a circunstância da obra implicar realojamento, aceitar o fogo alternativo que lhe é disponibilizado pela Câmara Municipal de Tabuaço.

8 — No caso de deteção pelos serviços das anomalias previstas no n.º 2, os inquilinos terão de proceder à sua reparação/substituição no prazo de 30 dias.

Artigo 25.º

Colocação de antenas emisoras

1 — Não é permitida a montagem individual e indiscriminada de antenas para captação de rádio, televisão ou qualquer outro meio de comunicação em qualquer parte exterior ou comum dos edifícios.

2 — A colocação de uma antena emissora coletiva, por edifício, é da responsabilidade da Câmara Municipal de Tabuaço, no caso do imóvel ser todo da autarquia.

3 — A manutenção da antena é efetuada por empresa da especialidade contratada pela Câmara Municipal de Tabuaço sendo os respetivos custos suportados pelos arrendatários do imóvel.

Artigo 26.º

Lugar de garagem

1 — Os lugares de garagem caso existam são espaços, destinados exclusivamente ao estacionamento de viaturas. É proibido o uso destes espaços para outro fim que não o estipulado no presente regulamento.

2 — É proibido proceder a qualquer alteração estrutural dos mesmos;

3 — Os lugares de garagem são para uso exclusivo dos arrendatários, sendo proibido a sublocação dos mesmos.

CAPÍTULO IV

Transferência de habitação

Artigo 27.º

Transferência de habitação

1 — A transferência para outra habitação de propriedade municipal pode ser expressamente solicitada através de formulário adequado dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, disponível na página eletrónica da Câmara Municipal de Tabuaço em <https://www.cm-tabuaco.pt/> e em suporte papel no Gabinete de Ação Social, nos seguintes casos:

a) Transferência para fogos de tipologia idêntica — somente justificável em casos de doença grave ou crónica e deficiências, devidamente comprovadas pelo médico assistente;

b) Transferência de fogos de tipologia superior para inferior — quando a dimensão do agregado familiar justificar a opção pretendida;

c) Transferências de fogos de tipologia inferior para superior — são justificadas com os seguintes fundamentos:

i) Doença grave ou crónica e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente;

ii) Aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção;

iii) Nas situações em que existam crianças de sexo diferente, com diferença de idades igual ou superior a sete anos.

iv) Reagrupamento familiar de menores;

v) Doença grave ou dependência de ascendente, devidamente comprovada;

vi) Outros motivos ponderosos e excecionais a apreciar casuisticamente mediante exposição escrita e prova documental.

2 — A autorização do Presidente da Câmara Municipal fica condicionada à:

a) Existência de fogos disponíveis para atribuir;

b) À inexistência de outras famílias mais carenciadas que urja alojar prioritariamente nos fogos eventualmente existentes;

c) O requerente não ter rendas em atraso.

3 — As situações não previstas no n.º 1 do presente artigo, que possam ser apresentadas ao Município, devem ser analisadas e decididas pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 28.º

Adequação da tipologia

1 — Nos casos em que a Câmara Municipal de Tabuaço considerar que existem fogos sobre ocupados, os respetivos moradores são transferidos para outras habitações de tipologia adequada à dimensão do agregado, salvo quando:

- a) O arrendatário, o cônjuge ou equiparado tenha idade igual ou superior a 65 anos;
- b) Haja risco de a transferência agravar doença crónica ou deficiência de um dos elementos do agregado familiar.

2 — A transferência obedece à seguinte ordem de prioridades:

- a) À preferência do arrendatário;
- b) Ao mesmo bloco;
- c) Ao mesmo bairro.
- d) Outro motivo devidamente justificado e atendível.

3 — A situação referida na alínea *b*) do n.º 1 deve ser comprovada através de atestado emitido pelo médico assistente.

4 — Os motivos constantes da alínea *d*) do n.º 2 são objeto de relatório de análise devidamente fundamentado elaborado pelo Gabinete de Ação Social e aprovado pelo eleito com competências próprias ou delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação.

CAPÍTULO V

Das partes de uso comum dos prédios

Artigo 29.º

Partes de uso comum

1 — Cada arrendatário de uma fração usufrui das partes de uso comum do edifício onde habita.

2 — Consideram-se de uso comum as seguintes partes do edifício:

- a) Solo, alicerces, pilares, colunas, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- b) Telhados ou terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração;
- c) Entrada do prédio, escadas e corredores de utilização comum;
- d) Instalações gerais de água, eletricidade, comunicações, gás e semelhantes;
- e) Pátios e jardins que envolvam o empreendimento;
- f) Antenas coletivas;
- g) Parques infantis;
- h) Os elevadores, caso existam;
- i) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 30.º

Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum

1 — Os arrendatários de frações autónomas dos prédios de habitação social no Município de Tabuaço, nas relações entre si, estão sujeitos, quanto às frações que exclusivamente ocupem e quanto às partes de uso comum referidas no artigo anterior, a limitações similares às impostas aos proprietários e aos comproprietários das coisas imóveis.



2 — Quanto às partes de uso comum, é especialmente interdito:

- a) Efetuar quaisquer obras;
- b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
- c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;
- d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saíam da habitação, devem ser sempre acompanhados de pessoa responsável;
- e) O acesso à cobertura ou ao telhado, exceto nas situações devidamente autorizadas pela Câmara Municipal;
- f) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo.

3 — Quanto às partes de uso comum, devem os moradores, nomeadamente:

- a) Manter as escadas, patamares e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;
- b) Não depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, elevadores, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para o efeito destinados;
- c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
- d) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;
- e) Não violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone e cabo;
- f) Não ocupar os espaços de uso comum — escadas, átrio, corredores e outros semelhantes — dos edifícios com objetos pessoais, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação das pessoas;
- g) Avisar a Câmara Municipal de Tabuaço sempre que existam danos no espaço comum do imóvel;
- h) Pagar todos os danos ocorridos nas partes comuns do prédio ou na fração que lhe está arrendada, que sejam causados por si ou por aqueles que consigo coabitem, a título doloso ou negligente.
- i) Participar na gestão do seu bloco habitacional, através da sua presença nas reuniões de condomínio marcadas;

Artigo 31.º

Competência de gestão de partes de uso comum

1 — A administração e gestão das partes de uso comum do imóvel competem à Câmara Municipal de Tabuaço, coadjuvada por um representante de todos os arrendatários ou moradores do mesmo, no caso do Município de Tabuaço ser proprietário da totalidade das frações do prédio.

2 — No caso de o Município de Tabuaço não ser proprietário da totalidade das frações, deve ser constituído o condomínio, nos termos da lei em vigor, sendo o arrendatário o representante da fração nas reuniões de condomínio, bem como o responsável pelo pagamento da quota de condomínio;

3 — No caso de constituição de condomínio:

- a) Os artigos 32.º a 37.º, não se aplicam, vigorando o Regulamento do Condomínio;
- b) O condomínio deverá remeter cópias das atas das reuniões do condomínio, para a Câmara Municipal de Tabuaço, para conhecimento.
- c) Deverão ser enviadas à Câmara Municipal de Tabuaço as convocatórias das reuniões do condomínio, designadamente para aquelas cujas ordens de trabalhos tenham pontos que impliquem custos para o Município de Tabuaço, tais como obras de conservação/reparação de partes comuns.

Artigo 32.º

Encargos dos Inquilinos

1 — A limpeza das partes comuns deverá ser efetuada de acordo com a regra definida na primeira reunião de moradores, na presença de técnicos da Câmara Municipal de Tabuaço, sem prejuízo de eventuais alterações legalmente tomadas, sendo os custos inerentes à limpeza suportado pelos inquilinos.

2 — A reparação de danos provocados pelos inquilinos, familiares ou pessoas pelas quais estes sejam responsáveis, deverá, impreterivelmente, ser assumida pelos próprios até ao final do mês em que o dano foi provocado.

Artigo 33.º

Prestação mensal

1 — Os arrendatários estão obrigados ao pagamento de uma prestação mensal que representa a sua contribuição para as despesas correntes do prédio, nomeadamente água e luz, tendo esta, um valor igual por tipologia, e que será definido anualmente na primeira reunião de moradores, de acordo com a despesa média do ano anterior.

2 — A prestação prevista é liquidada juntamente com a renda mensal.

3 — A falta de pagamento, desta prestação, implica para o inquilino uma penalização idêntica à da renda.

Artigo 34.º

Direitos dos arrendatários

1 — Os arrendatários têm direito a utilizar a sua habitação, assim como, as partes comuns do prédio.

2 — Os arrendatários têm direito à informação sobre os assuntos respeitantes ao prédio, podendo solicitá-la aos serviços municipais competentes, ou por e-mail para geral@cm-tabuaço.pt.

Artigo 35.º

Reunião de moradores

1 — Os arrendatários deverão reunir ordinariamente, uma vez por ano, para eleição do seu representante de entrada, apresentação e debate de problemas que afetem o edifício.

2 — Nas reuniões estará representada o Gabinete de Ação Social da Câmara Municipal de Tabuaço.

3 — A reunião, poderá, igualmente, ser realizada quando solicitada pela Câmara Municipal de Tabuaço ou pelo representante de entrada.

4 — As reuniões só se realizam, estando presentes mais de 50 % dos arrendatários, sendo as recomendações e decisões aprovadas por maioria dos arrendatários presentes.

5 — Para efeitos do n.º 1, procederá o Gabinete de Ação Social à convocatória dos arrendatários.

6 — Para efeitos do n.º 3, procederá o interessado à convocatória dos arrendatários.

Artigo 36.º

Representante de entrada

1 — O cargo de Representante de entrada deverá ser desempenhado por qualquer arrendatário ou familiar residente na entrada que o deverá exercer pelo período de um ano, sendo este cargo rotativo do último andar para o r/chão, e da direita para a esquerda.

2 — O Representante em funções adquire o direito a uma redução de 20 % no valor mensal da renda do seu agregado, por decisão da Câmara Municipal de Tabuaço.



Artigo 37.º

Funções do representante de entrada

- 1 — Elaborar um registo das decisões tomadas em reunião;
- 2 — Representar a entrada perante a Câmara Municipal de Tabuaço;
- 3 — Transmitir aos moradores todas as informações que receba da Câmara Municipal de Tabuaço;
- 4 — Guardar e manter todos os documentos que digam respeito às reuniões realizadas;
- 5 — Vigiar a manutenção das partes comuns e comunicar à Câmara Municipal de Tabuaço as situações anómalas.

Artigo 38.º

Litígios e penalidades

- 1 — Os litígios entre moradores serão alvos de intervenção social por parte dos técnicos da Câmara Municipal de Tabuaço com vista à sensibilização para a mudança de comportamentos;
- 2 — Sendo estes casos de agressão física e/ou verbal serão imediatamente encaminhados para as entidades competentes.
- 3 — As normas deste Capítulo deverão ser escrupulosamente cumpridas pelos arrendatários, familiares e demais utilizadores do prédio.

CAPÍTULO VI

Da resolução do contrato de arrendamento

Artigo 39.º

Resolução

1 — São fundamentos bastantes de resolução do contrato de arrendamento com a cessação da utilização do fogo, nos termos da lei:

a) A prática dos atos referidos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil:

- i) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança;
- ii) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública.

b) A prestação pelo ocupante de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes do acesso ou da manutenção da cedência, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis ao caso nos termos legais;

d) A mora no pagamento das rendas como referido e nos termos do artigo 20.º do presente Regulamento;

e) A oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;

f) O não uso da habitação pelo ocupante por período superior a um ano nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil, nos casos não previstos na alínea anterior;

g) A detenção, a qualquer título, de outra habitação adequada ao agregado familiar, nos casos não previstos na alínea anterior;

h) A recusa dos arrendatários em outorgar o contrato de arrendamento, após notificação para o efeito.

i) Outras causas legalmente previstas.

2 — São ainda causas de resolução do contrato de arrendamento com a cessação da utilização do fogo, a violação das seguintes obrigações:

a) Não efetuar as comunicações e prestar as informações à entidade proprietária relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar;

- b) Utilizar áreas comuns do edifício para uso próprio, danificar partes integrantes ou equipamentos do edifício ou praticar quaisquer atos que façam perigar a segurança de pessoas ou do edifício;
- c) Realizar obras na habitação que não lhe seja permitido fazer nos termos da lei ou do título de ocupação;
- d) Permitir a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a dois meses, salvo se a entidade proprietária o tiver autorizado.

3 — Não pode ser invocado o fundamento previsto na alínea *f*) do n.º 1, quando o não uso da habitação pelo arrendatário seja por período inferior a dois anos e, cumulativamente, seja motivado por uma das seguintes situações:

- a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença do arrendatário é irreversível;
- b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;
- c) Detenção ou reclusão em estabelecimento prisional.

4 — Não pode ser invocado o fundamento previsto na alínea *g*) do n.º 1, quando o não uso da habitação pelo arrendatário seja motivado por um dos motivos constantes do n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil, a saber:

- a) Em caso de força maior ou de doença;
- b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;
- c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano.

5 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, penal ou contraordenacional que ao caso couber são designadamente fundamentos de resolução, nos termos da subalínea *i*) da alínea *a*) do n.º 1 do presente artigo a violação reiterada das proibições ou o não cumprimento dos deveres contidos nas seguintes normas:

- a) Alíneas *b*), *e*), *h*), *i*), *j*) *l*), *n*) e *p*) do n.º 3 do artigo 23.º;
- b) Alíneas *b*) e *c*) do n.º 3 do artigo 30.º;

6 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, penal ou contraordenacional que ao caso couber são designadamente fundamentos de resolução, nos termos da subalínea *ii*) da alínea *a*) do n.º 1 do presente artigo a violação das proibições ou o não cumprimento dos deveres contidos nas seguintes normas:

- a) Número 2 do artigo 23.º;
- b) Alíneas *f*), *g*) e *m*) do n.º 3 do artigo 23.º;
- c) Alínea *b*) do n.º 2 do artigo 30.º

7 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, penal ou contraordenacional que ao caso couber são designadamente fundamentos de resolução, nos termos da alínea *a*) do n.º 2 do presente artigo o não cumprimento dos deveres contidos nas alíneas *h*), *i*) e *j*) do n.º 1 do artigo 24.º

8 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, penal ou contraordenacional que ao caso couber são designadamente fundamentos de resolução, nos termos da alínea *b*) do n.º 2 do presente artigo a violação das proibições ou o não cumprimento dos deveres contidos nas seguintes normas:

- a) Alíneas *g*) e *m*) do n.º 3 do artigo 23.º;
- b) Alíneas *a*), *f*) do n.º 2 do artigo 30.º;
- c) Alíneas *e*) e *f*) do n.º 3 do artigo 30.º

9 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, penal ou contraordenacional que ao caso couber é designadamente fundamento de resolução, nos termos da alínea c) do n.º 2 do presente artigo o não cumprimento do dever contido na alínea e) do n.º 1 do artigo 24.º

10 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, penal ou contraordenacional que ao caso couber é designadamente fundamento de resolução, nos termos da alínea d) do n.º 2 do presente artigo o não cumprimento do dever contido na alínea j) do n.º 1 do artigo 24.º

11 — Sem prejuízo do expressamente disposto no Código Civil e no Novo Regime de Arrendamento Urbano, é ainda causa de resolução do contrato de arrendamento a violação de qualquer cláusula resolutiva inserta no respetivo articulado.

12 — A resolução do contrato e cessação da utilização do fogo é objeto de deliberação da Câmara Municipal de Tabuaço, na sequência de proposta do eleito com competências próprias ou delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação, com base em informação fundamentada elaborada pelo Gabinete de Ação Social.

13 — A competência da Câmara Municipal referida no número anterior é suscetível de delegação no Presidente da Câmara.

14 — A comunicação da resolução do contrato e cessação da utilização efetiva-se através de notificação efetuada por carta registada com aviso de receção ou por notificação presencial efetivada pelo Gabinete de Ação Social, devendo conter, pelo menos, a menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, o prazo para o efeito, as consequências da inobservância do mesmo e a data de tomada da deliberação da Câmara Municipal ou da decisão do seu Presidente.

15 — A desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário torna-se exigível, nos termos da lei, decorridos 90 dias a contar da data da receção da notificação.

Artigo 40.º

Despejo

1 — Caso não ocorra a desocupação e entrega da habitação nos termos do n.º 15 do artigo anterior, o Presidente da Câmara Municipal de Tabuaço ordena e manda executar o despejo.

2 — Para os efeitos da alínea a) do número anterior podem ser requisitadas as autoridades policiais competentes para que procedam à prévia identificação dos ocupantes da habitação ou para assegurar a execução do despejo.

Artigo 41.º

Recurso

Das deliberações ou decisões tomadas ao abrigo do artigo 39.º e alínea a) do n.º 1 do artigo 40.º cabe recurso para os tribunais administrativos nos termos gerais de direito.

TÍTULO IV

Fiscalização e sanções

CAPÍTULO I

Fiscalização

Artigo 42.º

Exercício da atividade de fiscalização

1 — A Câmara Municipal de Tabuaço exerce a sua atividade de fiscalização nos termos legalmente estatuídos, bem como pelas demais autoridades policiais no âmbito das respetivas atribuições.



2 — Os fiscais municipais, ou representantes do Município, fazem-se acompanhar de cartão de identificação, que exibem sempre que solicitado.

3 — Os colaboradores incumbidos da atividade fiscalizadora podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o desempenho célere e eficaz das suas funções.

Artigo 43.º

Objeto da fiscalização

1 — A fiscalização incide, em termos gerais, na verificação da existência de atos lesivos do interesse público em violação das normas da lei e do presente Regulamento e, bem assim, de todos os atos que forem passíveis de consubstanciar contraordenação.

2 — A fiscalização incide, especialmente, na verificação da utilização do fogo em conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes inseridas nas atribuições municipais, não descurando uma ação pedagógica que conduza a uma diminuição dos casos de infrações.

Artigo 44.º

Regras de conduta e responsabilidade

1 — É dever geral dos colaboradores que exerçam atividade fiscalizadora a criação de confiança no público perante a ação da administração pública, atuando com urbanidade em todas as intervenções de natureza funcional, assegurando o conhecimento das normas legais e regulamentares que enquadram a matéria que esteja em causa, sob pena de incorrerem em infração disciplinar, nomeadamente por defeituoso cumprimento ou desconhecimento das disposições legais e regulamentares ou de ordens superiores.

2 — Os colaboradores, nomeadamente os que exerçam atividade fiscalizadora das atividades abrangidas pelo presente regulamento que, por dolo ou negligência, deixem de participar infrações ou prestarem informações falsas sobre infrações legais e regulamentares de que tiverem conhecimento no exercício das suas funções, são punidos nos termos da lei.

CAPÍTULO II

Sanções

Artigo 45.º

Contraordenações e coimas

1 — Sem prejuízo da eventual resolução do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 39.º, e da responsabilidade civil e penal que ao caso couber constituem contraordenações puníveis com coima:

a) Não efetuar sempre que se verifiquem alterações supervenientes de dados, as comunicações previstas no n.º 7 do artigo 12.º; — ¼ a ½ da Retribuição Mínima Mensal Garantida ou caso não existe

b) Não efetuar a comunicação prevista no n.º 3 do artigo 21.º; — ¼ a ½ da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

c) Não efetuar dentro do prazo de 90 dias a comunicação, prevista no n.º 3 do artigo 21.º; — 1/8 a ¼ da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

d) A cessão, locação ou sublocação, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita do fogo, prevista no n.º 2 do artigo 23.º - ½ a 3 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

e) A existência de hóspedes em qualquer situação e por qualquer prazo e a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar por período superior a dois meses, prevista na alínea a) do n.º 3 do artigo 23.º - ½ a 1 Retribuição Mínima Mensal Garantida;

- f) O exercício de qualquer tipo de atividade comercial, industrial ou outra que seja estranha ao fim habitacional inerente ao imóvel — prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo 23.º - ½ a 3 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- g) A existência de cães perigosos, ou de raça potencialmente perigosa — prevista na alínea c) do n.º 3 do artigo 23.º - 1 a 3 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- h) A existência de outros animais perigosos como tal qualificados, nos termos da lei, prevista na alínea d) do n.º 3 do artigo 23.º - ½ a 3 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- i) A existência de animais não referidos nas alíneas anteriores que prejudiquem as condições higienossanitário do locado ou incomodem a vizinhança, prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 23.º - ¼ a ½ da Retribuição Mínima Mensal Garantida;
- j) Fazer lareiras, lume de chão ou fogueiras, quer no interior da habitação, quer nas varandas, previsto na alínea f) do n.º 3 do artigo 23.º - 1/2 a 4 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- k) Prosseguir atividades ilegais, imorais ou outras suscetíveis de perturbar a ordem pública, a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com os vizinhos, previsto na alínea g) do n.º 3 do artigo 23.º - 1 a 4 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- l) Promover festas, danças, cantares, celebrações de cultos e outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído, previsto na alínea h) do n.º 3 do artigo 23.º - ¼ a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- m) Utilizar aparelhos eletrodomésticos como televisores, rádios e similares com volume excessivo de som, perturbando os demais moradores do edifício, em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído, previsto na alínea i) do n.º 3 do artigo 23.º - 1/4 a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- n) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida, previsto na alínea j) do n.º 3 do artigo 23.º - 1/4 a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- o) Pendurar roupa a secar fora dos locais destinados para esse fim, previsto na alínea k) do n.º 3 do artigo 23.º - 1/10 a ¼ da Retribuição Mínima Mensal Garantida;
- p) Regar plantas ou deitar água ou outros líquidos, lançar dejetos para o exterior de forma a conspurcar as paredes, varandas, janelas, roupas e objetos (incluindo veículos estacionados) dos vizinhos, previsto na alínea l) do n.º 3 do artigo 23.º - 1/10 a ½ da Retribuição Mínima Mensal Garantida;
- q) Armazenar ou guardar, produtos explosivos ou materiais inflamáveis ou armamento não autorizado, previsto na alínea m) do n.º 3 do artigo 23.º - 1 a 4 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- r) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos — previsto na alínea n) do n.º 3 do artigo 23.º — 1/4 a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- s) Sacudir tapetes ou passadeiras à janela, previsto na alínea o) do n.º 3 do artigo 23.º — 1/10 a ¼ da Retribuição Mínima Mensal Garantida;
- t) Lançar lixo (sólidos ou líquidos) pelas janelas — previsto na alínea p) do n.º 3 do artigo 23.º — 1/10 a 1/2 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;
- u) Colocar nas janelas quaisquer objetos, incluindo toldos e telheiros, com exceção de vasos de flores devidamente protegidos contra queda, previsto na alínea q) do n.º 3 do artigo 23.º — 1/8 a ¼ da Retribuição Mínima Mensal Garantida;
- v) A falta da comunicação prevista no n.º 4 do artigo 23.º — ¼ a ½ da Retribuição Mínima Mensal Garantida;
- w) Não efetuar a comunicação prevista no n.º 4 do artigo 23.º dentro do prazo regulamentar — 1/8 a ¼ da Retribuição Mínima Mensal Garantida;
- x) Não conservar o fogo em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação, previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 24.º — ¼ a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- y) Não conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações, previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 24.º — 1/4 a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;
- z) Não proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos, previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 24.º — 1/10 a 1 Retribuição Mínima Mensal Garantida;



aa) Realizar, sem autorização prévia da Câmara Municipal de Tabuaço, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro, previsto na alínea e) do n.º 1 do artigo 24.º — 1/4 a 3 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

bb) Não comunicar à Câmara Municipal de Tabuaço, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma no fogo, previsto na alínea f) do n.º 1 do artigo 24.º — 1/4 a 1/2 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

cc) Não preservar a caixa de correio que lhe é atribuída, utilizando a caixa de outrem, previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 24.º — 1/8 a 1/4 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

dd) Não entregar anualmente à Câmara Municipal de Tabuaço a fotocópia da declaração dos rendimentos relativos ao ano anterior — previsto na alínea h) do n.º 1 do artigo 24.º — 1/4 a 1/2 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

ee) Não comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Tabuaço qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 24.º — 1/4 a 1/2 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

ff) Não efetivar a comunicação constante da alínea anterior no prazo máximo de 30 dias (um mês de calendário), previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 24.º — 1/2 a 4 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

gg) Não restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, com portas, armários, roupeiros, chaves, janelas, vidros, estores, paredes, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal, previsto na alínea k) do n.º 1 do artigo 24.º — 1/4 a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

hh) Não facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspeção da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços da Câmara Municipal de Tabuaço possam realizar, previsto na alínea n) do n.º 1 do artigo 24.º — 1/8 a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

ii) Não efetivar as obras de conservação previstas no n.º 2 do artigo 24.º — 1/4 a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

jj) Opor-se à realização de obras de conservação previstas no n.º 5 do artigo 24.º do presente Regulamento, bem como à realização de obras de melhoramento do respetivo parque habitacional destinadas a melhorar as condições habitacionais dos focos habitacionais — 1/4 a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas.

kk) Não aceitação do fogo alternativo em caso de realojamento provisório para obras do locado, previstas no n.º 7 do artigo 24.º — 1/4 a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

ll) Não colocação de antenas individuais, previsto no n.º 1 do artigo 25.º — 1/4 a 1 Retribuição Mínima Mensal Garantida;

mm) A recusa da transferência para novo fogo, sem a pertinente justificação, nos termos do n.º 1 do artigo 28.º — aplica-se o preço técnico do respetivo fogo;

nn) Efetuar quaisquer obras nos espaços de uso comum, previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 30.º, 1/4 a 3 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

oo) Destinar os espaços de uso comum a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam, previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 30.º — 3/4 a 3 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

pp) Colocar nos espaços de uso comum utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares, previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 30.º — 1/8 a 1/4 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

qq) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saíam da habitação, devem ser sempre acompanhados de pessoa responsável, previsto na alínea d) do n.º 2 do artigo 30.º — 1/8 a 1/4 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

rr) O acesso à cobertura ou ao telhado, exceto nas situações devidamente autorizadas pela Câmara Municipal, previsto na alínea e) do n.º 2 do artigo 30.º — 1/8 a 1/4 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

ss) A execução, nas áreas de uso comum, de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo, previsto na alínea e) do n.º 2 do artigo 30.º — 1/2 a 4 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

tt) Não manter as escadas, patamares e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas, previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 30.º — 1/8 a 1 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

uu) Não depositar lixo nos elevadores, nas escadas, corredores, patamares, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para o efeito destinados, previsto na alínea b) do n.º 3 do artigo 30.º — 1/10 a 1/2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

vv) Não fazer ruídos nas áreas de uso comum que incomodem os vizinhos, previsto na alínea c) do n.º 3 do artigo 30.º — 1/8 a 1 Retribuição Mínima Mensal Garantida;

ww) Não manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura, previsto na alínea d) do n.º 3 do artigo 30.º — 1/16 a 1/10 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

xx) Não violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone e cabo, previsto na alínea e) do n.º 3 do artigo 30.º — 1/2 a 2 Retribuições Mínimas Mensais Garantidas;

yy) Não ocupar os espaços de uso comum — elevadores, escadas, átrio, patamares, corredores e outros semelhantes — dos edifícios com objetos pessoais, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação das pessoas, previsto na alínea f) do n.º 3 do artigo 30.º — 1/16 a 1/10 da Retribuição Mínima Mensal Garantida;

2 — A tentativa e a negligência são punidas.

Artigo 46.º

Reincidência

1 — É punido como reincidente quem cometer uma infração praticada com dolo, depois de ter sido condenado por outra infração praticada com dolo, se entre as duas infrações não tiver decorrido um prazo superior ao da prescrição da primeira.

2 — Em caso de reincidência o limite mínimo constante da moldura contraordenacional é elevado para o dobro, não podendo a coima a aplicar em concreto ser inferior à anteriormente aplicada.

Artigo 47.º

Medida da coima

1 — A determinação da medida da coima far-se-á em função da gravidade da contraordenação, da culpa, da situação económica do agente e do benefício económico que este retirou da prática da contraordenação;

2 — Sem prejuízo do disposto no Regime Geral de Contraordenações e dentro da moldura abstratamente aplicável, a coima deve exceder o benefício económico que o agente retirou da prática da contraordenação.

Artigo 48.º

Processo contraordenacional

1 — A decisão sobre a instauração do processo de contraordenação, aplicação das coimas e das sanções acessórias é da competência do Presidente da Câmara, sendo delegável e subdelegável, nos termos da lei;

2 — A instrução dos processos de contraordenação referidos no presente Regulamento, compete à Câmara Municipal, nos termos da lei;

3 — O produto das coimas, mesmo quando estas sejam fixadas em juízo, constitui receita do Município.



Artigo 49.º

Responsabilidade civil e criminal

A aplicação das sanções suprarreferidas não isenta o infrator da eventual responsabilidade civil ou criminal emergente dos factos praticados.

Artigo 50.º

Cumprimento do dever omitido

Sempre que a contraordenação resulte de omissão de um dever, o pagamento da coima não dispensa o infrator de dar cumprimento ao dever omitido, se este ainda for possível.

TÍTULO V

Disposições finais

Artigo 51.º

Encaminhamento para outras entidades

Todas as situações consideradas socialmente graves, que sejam do conhecimento do Município no âmbito do presente regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência, são encaminhadas para as entidades competentes.

Artigo 52.º

Interpretação e preenchimento de lacunas

As dúvidas ou omissões que surjam na aplicação do presente regulamento serão resolvidas pelos órgãos competentes, nos termos da legislação que regula as competências das autarquias locais, mediante proposta do Gabinete de Ação Social.

Artigo 53.º

Entrada em vigor

Após aprovação pela Câmara Municipal de Tabuaço e pela Assembleia Municipal, o presente Regulamento entra em vigor 15 dias úteis depois de publicado no *Diário da República*.

ANEXO I

(a que se refere o n.º 1 do artigo 5.º)

Número de pessoas do agregado	Tipologia da habitação
1	T0/T1
2	T1/T2
3	T2
4	T2/T3
5	T3
6	T3/T4
7	T4
8	T4/T5
9 ou mais	T5



ANEXO II

(a que se refere o artigo 8.º)

Matriz de classificação				
Variável	Categoria	Pontos	Coeficiente	Classificação
Tipo de alojamento	Sem alojamento: candidatos que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em locais públicos, prédios devolutos, carros ou em tendas, designados “Sem-abrigo”.	12	1,2	
	Com estruturas provisórias: candidatos com alojamentos de caráter precário, designadamente barraca, <i>roulotte</i> , anexo sem condições de habitabilidade, garagem, arrecadação ou outro.	9		
	Em partes de edificações: candidatos residentes em lar, centro de acolhimento, pensão, quarto, parte de casa, casa de familiares, estabelecimento prisional ou outro.	6		
	Com edificações: candidatos que habitam em casa arrendada, casa de função, casa emprestada, casa ocupada ou outra.	0		
Motivo do pedido de habitação	Falta de habitação: candidatos sem qualquer tipo de habitação, por perda de alojamento por derrocada, decisão judicial decorrente de ação de despejo ou execução de hipoteca, separação ou divórcio, ou por cessação do período de tempo estabelecido para a sua permanência em estabelecimento coletivo, casa emprestada ou casa de função.	10	1	
	Falta de condições de habitabilidade/salubridade: candidatos cujo alojamento se encontre em risco de ruína, ou não possuam instalações sanitárias e/ou cozinha, água, saneamento e eletricidade.	8		
	Desadequação do alojamento por limitações de mobilidade: candidatos com comprovada doença crónica ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, que condiciona a acessibilidade e/ou a utilização do alojamento.	6		
	Outros motivos	0		
Tempo de residência no concelho.	Mais de 5 anos	3	0,3	
	Entre 3 e 5 anos	1		
	Até 3 anos	0		
Tempo de residência na habitação.	Mais de 3 anos	3	0,3	
	Entre 1 e 3 anos	1		
	Até 1 ano	0		
Tipo de família	Monoparental com menores ou 3 ou mais dependentes: agregados monoparentais constituídos por menores que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau.	8	0,7	



Matriz de classificação				
Variável	Categoria	Pontos	Coeficiente	Classificação
	Sem núcleo, só com 1 pessoa com pelo menos 65 anos de idade: famílias sem núcleo só com uma pessoa com idade igual ou superior a 65 anos.	6		
	Numerosas: agregados constituídos por progenitores e 3 ou mais filhos dependentes	6		
	Com núcleo, tipo casal, com média de idade igual ou superior a 65 anos de idade: famílias com núcleo tipo casal cuja média de idades seja igual ou superior a 65 anos.	4		
	Sem núcleo, com mais de 1 pessoa, com média de idade igual ou superior a 65 anos de idade: famílias constituídas por dois elementos cuja média de idades seja igual ou superior a 65 anos.	4		
	Outros tipos: famílias que integram outros tipos de agregados não são pontuados por se considerarem situações de menor vulnerabilidade, com maior capacidade de resolução do seu problema habitacional.	0		
Estado de conservação da habitação atual.	Casa degradada, sem qualquer possibilidade de recuperação	10	3	
	Casa com necessidade de grande intervenção ao nível dos telhados, portas, canalizações	5		
	Casa com necessidade de pequenas intervenções ao nível de pintura, tetos, portas, janelas.	1		
	Não necessita de reparações.	0		
Número de elementos com deficiência ou doença crónica comprovada.	2 ou mais	12	1,6	
	1	8		
	0	0		
Número de elementos com pelo menos 60 % de incapacidade.	2 ou mais	8	0,7	
	1	6		
	0	0		
Número de elementos com idade ativa, com incapacidade para o trabalho.	2 ou mais	6	0,7	
	1	4		
	0	0		
Situações especiais	Agregados familiares com processos de insolvência.	3	0,5	
	Agregados familiares com a habitação penhorada	1		
	Agregados familiares com ações de despejo.	2		
Situações de risco	4 ou mais menores em risco acompanhados pela CPCJ	3	1	
	2 ou 3 menores em risco acompanhados pela CPCJ	2		



Matriz de classificação				
Variável	Categoria	Pontos	Coeficiente	Classificação
	1 menor em risco acompanhados pela CPC	1		
	Vítimas de violência doméstica a residir em Casa Abrigo e com processo judicial em curso.	2		
Taxa de Esforço: relação renda da habitação atual face aos rendimentos do agregado familiar.	Superior a 30 %	9	2,5	
	De 20,01 % a 30 %	6		
	De 14,01 % a 20 %	3		
	Até 14 %	0		
Escalaões de Rendimento <i>per capita</i> em função do IAS*.	0 % — 20 %	25	3,5	
	20,01 — 40 %	20		
	40,01 % — 60 %	15		
	60,01 % — 80 %	10		
	80,01 % 100 %	5		
	Superior a 100 %	0		

*Na análise da situação económica do agregado familiar considera-se como base o rendimento per capita, o qual se define na relação entre o Rendimento Mensal Corrigido dividido pelo número de indivíduos do agregado familiar.

Considera-se os escalaões de rendimento mensal per capita em função do IAS, através da aplicação da seguinte fórmula: [Rendimento per capita x 100 %]: IAS

317310723